

Apertura del gruppo d'investimento «Immobili Svizzera ESG»

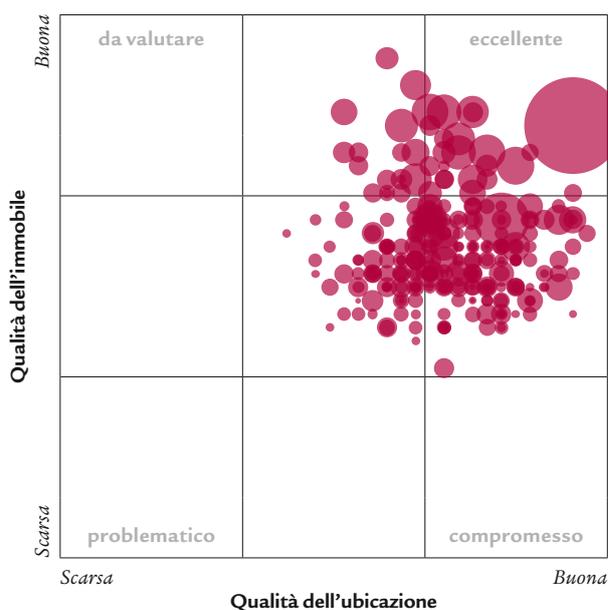
La Fondazione d'investimento Swiss Life prevede l'emissione di diritti del gruppo d'investimento «Immobili Svizzera ESG» per fino a circa 350 milioni di franchi. Il capitale sarà utilizzato per ridurre il grado di finanziamento esterno a seguito dell'acquisizione a dicembre 2022 di un portafoglio residenziale di elevata qualità, per l'acquisto di ulteriori immobili e per investimenti sostenibili in portafoglio.

Il periodo di sottoscrizione è compreso tra il 1° febbraio e il 15 marzo 2023 e l'emissione dei diritti avrà luogo il 5 aprile 2023. L'apertura si rivolge a investitori esistenti e nuovi che ai sensi della legge svizzera sono considerati istituti di previdenza esonerati dall'obbligo fiscale.

Performance favorita da una crescita selettiva

Il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera ESG» investe in immobili residenziali con rendimento e valore stabili nelle città svizzere e nei loro agglomerati. Negli ultimi anni, il gruppo d'investimento ha riportato un andamento positivo in termini di rendimento e valore. La struttura selettiva del portafoglio, che punta chiaramente ad una qualità elevata, ha dato buoni risultati: dal lancio avvenuto nel 2009, il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera ESG» ha registrato un'ottima performance annua, pari al 5,57% (dati aggiornati al 31 dicembre 2022). A fine dicembre 2022, a seguito della recente acquisizione di portafoglio, il gruppo d'investimento detiene 269 immobili per un valore di mercato di circa 4,2 miliardi di franchi.

Profilo qualitativo del gruppo d'investimento «Immobili Svizzera ESG»



Fonte: Wüest Partner AG / Swiss Life Asset Managers

Comprovata gestione immobiliare attiva

Swiss Life Asset Managers vanta un'esperienza pluriennale e approfondite competenze nella gestione immobiliare. Operiamo una gestione locazioni attiva, che comprende l'assistenza ravvicinata ai nostri locatari, l'elaborazione di strategie intelligenti per le locazioni e gli oggetti immobiliari, nonché il riposizionamento di



Accesso all'immobile
in Lustgartenstrasse 14
a San Gallo

superfici e interi immobili. La quota di locazione, già elevata, è stata ulteriormente incrementata nello scorso esercizio e al 31 dicembre 2022 ammontava al 98%, un valore superiore alla media.

Evoluzione a lungo termine

A dicembre 2022 il gruppo d'investimento ha acquisito un portafoglio di immobili residenziali con un valore di mercato di circa 350 milioni di franchi. Il portafoglio acquistato comprende 33 immobili residenziali di ottima qualità e in ottima posizione ubicati nelle città svizzere e nei loro agglomerati. Questa acquisizione rafforza la diversificazione del portafoglio e la stabilità dei proventi. Grazie all'elevata quota di uso residenziale del portafoglio acquisito pari al 91%, i ricavi da immobili a uso abitativo aumentano dal 67% al 69%. L'acquisizione e le numerose attività di risanamento in portafoglio contribuiscono al continuo miglioramento del portafoglio immobiliare e della stabilità di rendimento del gruppo d'investimento.

Buoni motivi per investire

- ✓ Domanda ancora robusta di *abitazioni in affitto* e di superfici commerciali, nonché *quote di alloggi sfitti stabilmente basse* in posizioni facilmente raggiungibili nelle grandi città svizzere e nei loro agglomerati.
- ✓ Gruppo d'investimento immobiliare con *strategia ESG dedicata* e valutazione annuale degli aspetti di sostenibilità tramite *partecipazione al GRESB*.
- ✓ Portafoglio immobiliare nello stile d'investimento core/core plus con *profilo qualitativo superiore alla media*.
- ✓ *Ampia diversificazione* del nostro gruppo d'investimento per posizione geografica, dimensione degli oggetti immobiliari e mix dei locatari.
- ✓ *Investimento al valore d'inventario netto (NAV)* sotto forma di un gruppo d'investimento affermato ed *esente da imposte* della Fondazione d'investimento Swiss Life.
- ✓ Valore aggiunto grazie a *gestione immobiliare e center management professionali* da un'unica fonte a opera di Swiss Life Asset Managers e di Livit SA.

Gruppo d'investimento «Immobili Svizzera ESG»

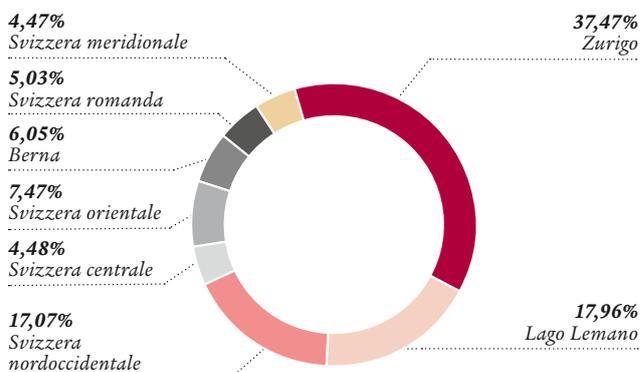
(al 31.12.2022)

Cifre salienti

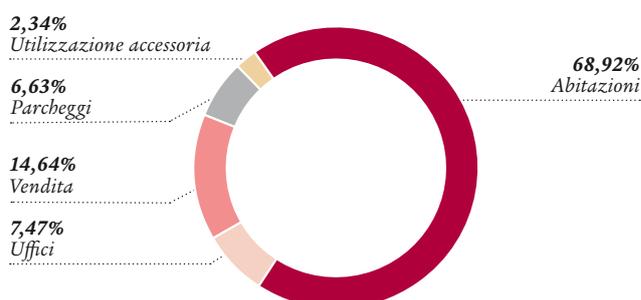
Valore di mercato	4163,83 mio. di CHF
Pigioni (lorde) p. a.	163,41 mio. di CHF
Numero di immobili	269
Numero oggetti in locazione	19 146
Superficie utile totale	706 174 m ²
Appartamenti	8024
Uffici	274
Vendita	220
Parcheggi e utilizzi accessori	10 628

- Investimenti in *immobili detenuti direttamente in Svizzera*, con concentrazione sull'uso abitativo. Possibilità di investire in un gruppo d'investimento con elevata componente residenziale
- Portafoglio con stato GRESB Green Star
- *Immobili con rendimento e valore stabili*, ubicati nelle grandi città svizzere e nei loro agglomerati
- Crescita *qualitativa* mediante investimenti diretti e conferimenti in natura

Suddivisione geografica in % del valore di mercato



Destinazioni d'uso in % del reddito da locazione



Dati salienti dell'apertura

Nome	«Immobili Svizzera ESG»
ISIN Valore	CH0106150136 10615013
Forma giuridica	Fondazione d'investimento per istituti di previdenza professionale esonerati dall'obbligo fiscale
Tipo d'emissione	Apertura con sottoscrizione di diritti
Volume di emissione	Fino a circa 350 milioni di franchi
Calcolo del prezzo d'emissione	NAV aggiornato il 31 marzo 2023, più commissione di emissione
Commissione di emissione	2,0% a favore del gruppo d'investimento (protezione contro la diluizione)
Periodo di sottoscrizione	Dal 1° febbraio al 31 marzo 2023 (ore 16.00)
Emissione di diritti (valuta)	5 aprile 2023
Benchmark	Indice immobiliare KGAST
Gestione del portafoglio	Swiss Life Asset Management SA
Esperto in stime immobiliari	Wüest Partner AG

Investimento responsabile

Dal 2018, in veste di gestore patrimoniale incaricato, Swiss Life Asset Managers è firmataria dei Principi per l'Investimento Responsabile dell'ONU. Swiss Life Asset Managers integra sistematicamente fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nei suoi processi d'investimento e di gestione del rischio. Negli investimenti immobiliari vengono dunque applicati criteri corrispondenti sia in fase di acquisizione, sia in fase di gestione.

Dal 2018 il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera ESG» partecipa inoltre all'annuale GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Dal 2019 il gruppo d'investimento ha ottenuto ogni anno il rating «Green Star», un riconoscimento per l'efficace integrazione dei fattori ESG negli investimenti immobiliari.



GRESB Scoring

GRESB è un'impresa guidata dall'industria che valuta la performance di fondi immobiliari in termini ambientali, sociali e di gestione aziendale. GRESB verifica annualmente la performance della sostenibilità degli investimenti immobiliari nei portafogli di Swiss Life Asset Managers.

Fondazione d'investimento Swiss Life

Costituita nel 2001 da Swiss Life SA, la Fondazione d'investimento Swiss Life gestisce un patrimonio complessivo di circa 16 miliardi di franchi conferito da circa 700 fra casse pensioni e fondazioni collettive. Rientra, così, fra le cinque maggiori fondazioni d'investimento e annovera tra i suoi investitori più di un istituto di previdenza svizzero su due. La Fondazione d'investimento Swiss Life è rappresentata nella Conferenza degli amministratori di fondazioni di investimento (KGAST) ed è soggetta al controllo della Commissione di alta vigilanza della previdenza professionale (CAV PP).

Libertà di scelta

Swiss Life sostiene le persone a vivere in piena libertà di scelta e a guardare al futuro in tranquillità. Un obiettivo perseguito anche da Swiss Life Asset Managers: abbiamo lo sguardo puntato sul lungo termine e operiamo in modo responsabile. Forti del nostro know-how e della nostra esperienza sviluppiamo soluzioni d'investimento orientate al futuro. In questo modo aiutiamo i nostri clienti a raggiungere il proprio obiettivo d'investimento a lungo termine. Ciò, a sua volta, consente ai loro clienti di pianificare a lungo termine e di agire in piena libertà di scelta.

Swiss Life Asset Managers

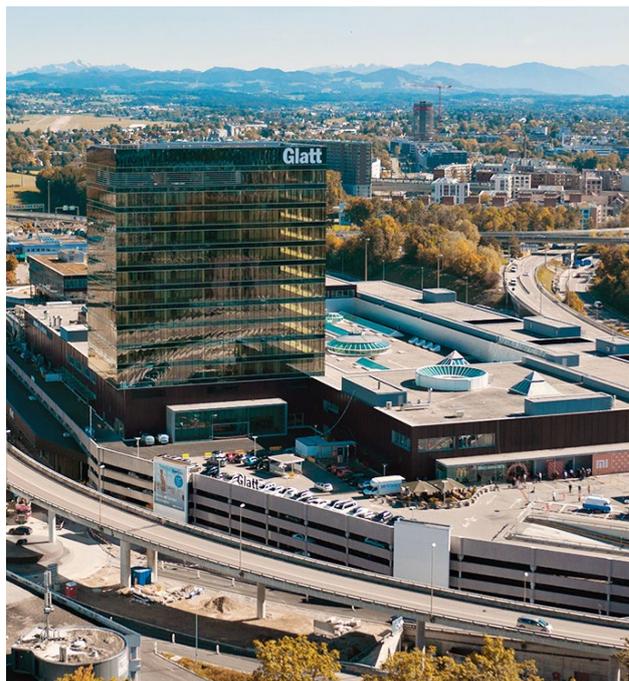
Swiss Life Asset Managers vanta un'esperienza di 165 anni nella gestione dei valori patrimoniali del gruppo Swiss Life. Le origini nel settore assicurativo hanno avuto un impatto decisivo sulla filosofia d'investimento. In primo piano si collocano principi essenziali quali la salvaguardia dei valori, la realizzazione di proventi stabili e durevoli e la gestione responsabile dei rischi. Un

approccio comprovato che Swiss Life Asset Managers rende accessibile anche a clienti terzi in Svizzera, Francia, Germania, Lussemburgo, Gran Bretagna e Paesi scandinavi.

Al 30 giugno 2022, Swiss Life Asset Managers gestiva un patrimonio di 249,9 miliardi di franchi per il gruppo Swiss Life, di cui oltre 99,7 miliardi di franchi per il settore degli investimenti per clienti terzi. Swiss Life Asset Managers è inoltre un gestore immobiliare leader¹ in Europa. 88,0 miliardi di franchi dei complessivi 249,9 miliardi di franchi di attività in gestione sono investiti in immobili. Inoltre, Swiss Life Asset Managers gestisce, assieme a Livit, complessivamente 28,5 miliardi di franchi in immobili. Pertanto, a fine giugno 2022 il valore globale degli immobili gestiti ammontava a 116,5 miliardi di franchi.

Swiss Life Asset Managers impiega oltre 2500 collaboratrici e collaboratori in Europa.

¹ Sondaggio INREV sui gestori di fondi 2022 (attività in gestione al 31.12.2021)



Il Glattzentrum è uno dei centri commerciali di maggior successo in Svizzera.

Ulteriori informazioni sul gruppo d'investimento «Immobili Svizzera ESG»:



www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento

Esclusione di responsabilità

La presente pubblicazione contiene pubblicità. Il presente documento è stato redatto con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Non offriamo, tuttavia, alcuna garanzia su contenuto e completezza e decliniamo ogni responsabilità per eventuali perdite che potrebbero risultare dall'utilizzo di queste informazioni.

L'evoluzione del valore raggiunta in passato non è garanzia dell'evoluzione del valore attuale o futuro né tantomeno rappresenta in alcun modo una garanzia per la futura evoluzione del valore o per il capitale. Questo documento può contenere affermazioni relative al futuro che si basano sulle nostre valutazioni e sulle nostre aspettative in un determinato momento; diversi tipi di rischio e incertezze e l'influsso di altri fattori possono far in modo che l'andamento e i risultati effettivi varino notevolmente dalle previsioni espresse. Le informazioni qui contenute hanno finalità esclusivamente indicative e non sono da intendersi come documento contrattuale o come consulenza finanziaria.

La cerchia degli investitori dei gruppi d'investimento della Fondazione d'investimento Swiss Life si limita agli istituti del secondo pilastro e del pilastro 3a, a istituti esonerati dall'obbligo fiscale con sede in Svizzera e che secondo l'oggetto sociale perseguono la previdenza professionale, nonché a persone che gestiscono investimenti collettivi per tali istituti, sono sorvegliate dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA e investono presso la fondazione esclusivamente capitali per questi istituti. È possibile richiedere gratuitamente tutti i documenti che costituiscono la base giuridica di un eventuale investimento presso la Fondazione d'investimento Swiss Life, c/o Swiss Life SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo, tel. 043 547 71 11 e alla pagina web www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento.

Le informazioni, i dati e le analisi sull'evoluzione passata del valore e dei prezzi e sugli aspetti ESG non sono da considerarsi indicazioni o garanzia di sviluppi, analisi, pronostici o previsioni future. L'evoluzione passata degli aspetti ESG non è da considerarsi indicazione o garanzia di analisi, pronostici o previsioni future. Essi non costituiscono né una garanzia di futura evoluzione positiva del valore e dei prezzi, né una garanzia di un'evoluzione positiva degli aspetti ESG.

«Swiss Life Asset Managers» è il nome del marchio designante le attività di gestione patrimoniale del gruppo Swiss Life.

Per maggiori informazioni consultare il sito www.swisslife-am.com **Fonte** Swiss Life Asset Managers (salvo diversa indicazione). Tutti i diritti riservati **Contatto** info@swisslife-am.com

Autore Swiss Life Asset Management SA **Editore** Fondazione d'investimento Swiss Life, c/o Swiss Life SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo, Telefono 043 547 71 11, fondazioneinvestimento@swisslife-am.com, www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento



SwissLife